

Résumé :

Qu'est-ce que l'habitat participatif ?

L'habitat participatif permet à des citoyens de concevoir ensemble leur logement et des espaces partagés, souvent en collaboration avec des opérateurs immobiliers. Ce modèle favorise la solidarité, l'écologie, et la mixité sociale. Depuis la loi ALUR de 2014, il bénéficie d'un cadre légal. En 2023, on compte 9 700 logements participatifs en France, avec une croissance annuelle de 18 %.

Objectifs et enjeux

Solidarité et mixité sociale : Projets accessibles aux ménages modestes grâce à des dispositifs comme le Bail Réel Solidaire (BRS) ou le Prêt Social Location Accession (PSLA).

Écologie : Utilisation de matériaux durables, mutualisation des espaces, lutte contre l'étalement urbain.

Vie collective : Espaces partagés (jardins, buanderies, salles communes) pour renforcer les liens sociaux.

Vieillesse active : Projets adaptés aux seniors pour vieillir en autonomie et en communauté.

Exemples inspirants

Îlot Eiffel (Malaunay) : Réhabilitation d'une ancienne école en 9 logements avec espaces communs.

Les 4 Saisons (Rouen) : 35 logements intergénérationnels avec jardin partagé.

La Bigotière (Epiniac) : Éco-lieu avec logements, activités sociales et culturelles.

Partitions (Rennes) : 62 logements en BRS avec personnalisation des espaces.

Kosmo (Rennes) : Habitat participatif en zone ANRU avec mixité sociale.

Les Champs Libres (Nantes) : 19 logements avec espaces mutualisés et matériaux biosourcés.

Le jardin sur le toit (La Réole) : 11 logements sociaux avec espaces collectifs.

Locus Solus (Bordeaux) : Habitat participatif en locatif social avec espaces communs.

Eco Hameau Solidaire (Audincthun) : Ferme rénovée en 9 logements avec potager et verger.

Innovations et modèles

Autopromotion : Les habitants gèrent eux-mêmes le projet.

Bail Réel Solidaire (BRS) : Achat du logement sans le foncier pour réduire les coûts.

Mixité sociale : Intégration de logements sociaux, accession sociale et libre.

Matériaux écologiques : Bois, paille, terre crue, panneaux solaires.

Ressources et accompagnement

Habitat Participatif France :

Soutien aux projets citoyens.

Réseau National des Collectivités pour l'Habitat Participatif (RNCHP) :

Plateforme d'échange pour collectivités.

Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) :

Aide technique et juridique.

Assistance à Maîtrise d'Usage (AMU) :

Accompagnement social et collectif.

Conclusion

L'habitat participatif est une réponse innovante aux crises sociales et environnementales. Il favorise des modes de vie solidaires, écologiques et abordables. Avec l'appui des collectivités et des citoyens, ce modèle continue de se développer et de transformer nos territoires.

Pour en savoir plus :

Habitat Participatif France : habitatparticipatif-france.fr

RNCHP : rnchp.fr

Résumé des montages d'opérations d'habitat participatif selon les acteurs :

1. Autopromotion (portée par les habitants)

Description : Les habitants gèrent directement le projet (juridique, financier, technique).

Structure juridique : SCIA (Société Civile Immobilière d'Attribution).

Avantages : Liberté totale sur la conception.

Exemples : **Îlot Eiffel (Malaunay)** : Réhabilitation d'une école en 9 logements.

La Bigotière (Epiniac) : Éco-lieu avec logements et activités sociales.

2. Bailleur social

Description : Le bailleur porte le projet, souvent en locatif social ou mixte.

Structure juridique : VEFA (Vente en l'État Futur d'Achèvement).

Avantages : Sécurité financière et gestion simplifiée pour les habitants.

Exemples : **Locus Solus (Bordeaux)** : 20 logements locatifs participatifs.

Potagés (Strasbourg) : Habitat locatif pour seniors avec espaces partagés.

3. Promoteur immobilier

Description : Le promoteur gère le projet avec participation des habitants.

Structure juridique : VEFA ou copropriété classique.

Avantages : Expertise technique et accès au financement.

Exemples : **Kosmo (Rennes)** : Mixité sociale en zone ANRU.

Terranga (Annemasse) : 15 logements avec mixité sociale et écologique.

4. Coopérative d'habitants

Description : Les habitants sont locataires de la coopérative, qui reste propriétaire.

Structure juridique : SAS (Société par Actions Simplifiée).

Avantages : Non-spéculatif, accessible aux ménages modestes.

Exemples : **Le Moulin (Lyon)** : Rénovation d'un immeuble en 6 logements.

Eco Hameau Solidaire (Audincthun) : Ferme rénovée en 9 logements.

5. Bail Réel Solidaire (BRS)

Description : Les habitants achètent le logement sans le foncier, qui reste propriété d'un OFS (Organisme de Foncier Solidaire).

Structure juridique : BRS.

Avantages : Prix réduit, anti-spéculatif.

Exemples : **Le projet Lepage (Paris)** : 23 logements en BRS avec espaces communs.

6. Mixte (habitat + activités)

Description : Intégration d'espaces d'activités dans le projet.

Structure juridique : SCIA ou VEFA.

Avantages : Dynamisme local et flexibilité des usages.

Exemple :

Tangram 2 (Strasbourg) : 4 logements et 500 m² d'activités.

Conclusion

Chaque montage répond à des besoins spécifiques (financiers, sociaux, écologiques) et mobilise différents acteurs (habitants, bailleurs, promoteurs, collectivités). Ces modèles favorisent la diversité et l'innovation dans l'habitat participatif.

Projets et réalisations d'habitat participatif

(sommaire, + de détails sur le carnet d'inspiration HP)

Îlot Eiffel (Malaunay, Normandie) Réhabilitation d'une ancienne école en 9 logements avec un espace commun de 80 m². Projet porté par une SCIA. **Adresse** : Malaunay, Métropole Rouen Normandie

Contact : Dominique Varin Boutet - 06 82 95 72 89

Les 4 Saisons (Rouen, Normandie) 35 logements intergénérationnels avec espaces mutualisés et jardin partagé.

Projet en locatif et accession sociale. **Adresse** : Quartier de La Grand Mare, Rouen **Contact** : asso.bvbm@gmail.com

La Bigotière (Epiniac, Bretagne) Éco-lieu avec 6 logements, activités sociales et culturelles, et un fournil. Rénovation d'une ferme. **Adresse** : Epiniac, entre Saint-Malo et le Mont-Saint-Michel **Contact** : la-bigotiere@orange.fr

Partitions (Rennes, Bretagne) 62 logements en BRS avec personnalisation des espaces et mixité sociale. Livraison prévue en 2027. **Adresse** : Quartier Maurepas, Rennes Métropole **Contact** : g.dreuslin@rennesmetropole.fr

Kosmo (Rennes, Bretagne) 14 logements participatifs en zone ANRU avec mixité sociale et espaces partagés.

Adresse : Quartier Villejean-Beauregard, Rennes

Contact : vgallais@protonmail.com

Les Champs Libres (Nantes, Pays de la Loire) 19 logements en matériaux biosourcés avec espaces mutualisés (buanderie, terrasse). **Adresse** : La Ripossière, Nantes Métropole **Contact** : ripossiere@protonmail.com

Le jardin sur le toit (La Réole, Nouvelle-Aquitaine) 11 logements sociaux avec espaces collectifs et jardin sur le toit. Projet intergénérationnel. **Adresse** : Centre-ville, La Réole

Contact : mireille.ormaechea@gmail.com

Locus Solus (Bordeaux, Nouvelle-Aquitaine) 20 logements locatifs participatifs avec espaces communs et jardin collectif.

Adresse : Quartier du Grand Parc, Bordeaux

Contact : c.gelain@aquitanis.fr

Eco Hameau Solidaire (Audinchnun, Hauts-de-France) Rénovation d'une ferme en 9 logements avec potager et verger. Projet intergénérationnel. **Adresse** : Audinchnun, Pas-de-Calais

Contact : ecohameausolidaire@mailo.com

Le projet Lepage (Paris 14e, Île-de-France) 23 logements en BRS et 10 logements sociaux avec espaces communs. Livraison prévue en 2026. **Adresse** : ZAC Saint-Vincent-de-Paul, Paris

Contact : associationlepage@gmail.com

Le Moulin (Lyon, Auvergne-Rhône-Alpes) Rénovation d'un immeuble en 6 logements avec espaces mutualisés. Projet non spéculatif. **Adresse** : Quartier de la Guillotière, Lyon **Contact** : contact@habitat-lemoulin.org

Potagés (Strasbourg, Grand Est) 10 studios pour seniors avec 150 m² d'espaces partagés (cuisine, buanderie, terrasse). **Adresse** : Quartier du Neudorf, Strasbourg **Contact** : p.dugouamace@habitatdelill.fr

Tangram 2 (Strasbourg, Grand Est) 4 logements et 500 m² d'activités dans un bâtiment flexible et écologique. **Adresse** : ZAC Danube, Strasbourg

Contact : Alban Schwab - 06 16 93 11 99

Unisson (Montreuil, Île-de-France) Rénovation et construction de 7 logements avec espaces partagés autour d'un jardin. **Adresse** : Montreuil, Île-de-France

Contact : a.barcons@gmw.net

Les Toiles de Terre (Puy-Guillaume, Auvergne-Rhône-Alpes) Rénovation d'une ancienne scierie en 7 logements avec matériaux de réemploi. **Adresse** : Puy-Guillaume, Puy-de-Dôme

Contact : David Martin –

contact-habitat@mailo.com

Terranga (Annemasse, Auvergne-Rhône-Alpes) 15 logements avec mixité sociale et espaces communs. Livraison prévue en 2025. **Adresse** : Écoquartier Château-Rouge, Annemasse

Contact : kheira.fil@laposte.net

Ecoline (Saint-Dié-des-Vosges, Grand Est) 10 maisons écologiques en autoconstruction avec espaces mutualisés.

Adresse : Saint-Dié-des-Vosges

Contact : ecoline.over-blog.com

La Boutillerie (Wattrelos, Hauts-de-France) Rénovation d'une ferme en 4 logements avec 200 m² d'espaces communs.

Adresse : Wattrelos, Métropole lilloise

Contact : utesperrfechter@ik.me

La Coop à Fourchon (Lille, Hauts-de-France) 14 logements avec mixité sociale et espaces partagés (jardin, buanderie).

Adresse : Quartier des Bois-Blancs, Lille

Contact : marion1martel@gmail.com

Terra Dora (Montpellier, Occitanie) 19 logements écologiques avec espaces partagés et matériaux innovants.

Adresse : Quartier de la Cité Créative, Montpellier

Contact : lepicetcolletcalm@ntymail.com

Pour plus d'informations :

Habitat Participatif France :

habitatparticipatif-france.fr

RNCHP Le réseau national des collectivités pour l'habitat participatif a été créé en 2010 afin de réunir les collectivités (communes, intercommunalités, régions...)

Revue de projets dans les collectivités membres du Réseau

<https://territoires-habitatparticipatif.fr/>

Carnet d'inspiration pour l'habitat participatif - Édition 2024

https://maison-habitat.puy-de-dome.fr/fileadmin/user_upload/Carnet_d_inspiration_Habitat_Participatif_RNCHP.pdf

Les Rencontres Nationales de l'Habitat Participatif

2021 à Lyon - Les ateliers – Fiches thématiques, vidéos ...

<https://www.habitatparticipatif-france.fr/?ActesRNHP2021thematique>

Autres ressources (Nice', Nice5, Nice6)

<https://www.habiter-autrement.org/nice4.htm>

Tourisme HP en Europe et au Canada

https://www.habiter-autrement.org/04_co-housing/23_coh.htm